

OLG Karlsruhe, Urteil vom 28.12.2011 - 13 U 195/10**Titel:**

Tiefgarage, Gewerbeeinrichtung, Versicherungsnehmer, Schadenersatz, Brand

Normenketten:

VV a.F. § 67 I

BWGaVO § 14 II

BGB §§ 278, 280I, 535

Rechtsgebiete:

Miet- und Wohn-, Leasing-, Pachtrecht, Privatversicherungsrecht, Sonstiges Bürgerliches Recht

Schlagworte:

Tiefgarage, Gewerbeeinrichtung, Versicherungsnehmer, Schadenersatz, Brand

Verfahrensgang:

LG Konstanz, Urteil vom 03.09.2010 - 2 O 433/09

[Details](#)

Oberlandesgericht Karlsruhe

13 U 195/10

Im Namen des Volkes

Grundurteil

Verkündet am 28. Dezember 2011

2 O 433/09 D Landgericht Konstanz

Rechtsmittel beim BGH - Az.: XII ZR 6/12

13. Zivilsenat

K., AIin als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Rechtsstreit

... Versicherungsgesellschaft AG

Kläger/Berufungskläger Prozessbevollmächtigte:

gegen

... Vermögensverwaltung GbR

- Beklagter/Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte: ...

Streithelfer: ... GmbH

Prozessbevollmächtigte: ...

wegen Forderung

hat der 13. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Karlsruhe auf die mündliche Verhandlung vom 09. November 2011 unter Mitwirkung von Vors. Richter am Oberlandesgericht Dr. Jagmann Richterin am Oberlandesgericht Brunner Richterin am Amtsgericht Dr. Kaltenbach für Recht erkannt:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Konstanz vom 3.9.2010 - 2 O 433/09 D - abgeändert: Der Klageantrag ist dem Grunde nach gerechtfertigt.
2. Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.
3. Die Revision wird zugelassen.

Gründe:

I.

Die Klägerin verlangt als Feuerversicherer des Mieters der Beklagten Schadenersatz aus übergegangenem Recht gemäß § 67 Abs. 1 VVG a. F. wegen eines Brandschadens.

Am Abend des 20.1.2007 kam es zu einem Brand in der Tiefgarage des Gebäudes der Beklagten; über dieser betrieb der Versicherungsnehmer der Klägerin als Mieter ein Fitnessstudio. Seine Gewerbeeinrichtung wurde beschädigt bzw. zerstört. Brandursache war unstreitig Brandstiftung an Styroporplatten, die die Streithelferin - aufgrund Werkvertrag für die Beklagte tätig - vorübergehend in der Tiefgarage des Gebäudes gelagert hatte. Zwischen den Parteien ist die Haftung dem Grunde und der Höhe nach streitig.

Wegen der weiteren tatsächlichen Feststellungen und den Klageantrag wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil es an einem Anspruch des Versicherungsnehmers der Klägerin gegen die Beklagte fehle, der auf die Klägerin hätte übergehen können. § 14 Abs. 2 GaragenVO BW verbiete zwar das Lagern brennbaren Materials in Tiefgaragen; Brandstiftung an verbotenerweise gelagerten, brennbaren Stoffen falle jedoch nicht in den Schutzbereich der Vorschrift. Ansprüche des Mieters gegen die Beklagte wegen einfach fahrlässiger Verstöße seien im Übrigen nach dem Mietvertrag konkludent ausgeschlossen, weil dort dem Mieter auferlegt worden sei, eine Feuerversicherung abzuschließen. Dass Schäden auf Mängeln der Mietsache - Fugen zwischen den Etagen, durch die Rauch und Ruß habe eindringen können - beruhten, habe die Klägerin nicht substantiiert dargelegt.

Mit der Berufung verfolgt die Klägerin ihr Klage in vollem Umfang weiter. sie trägt vor, der Schutzzweck von § 14 Abs. 2 GaragenVO sei vorliegend berührt, da Ziel der Regelung sei, das Gefährdungspotential einer Garage in Bezug auf Brände möglichst gering zu halten. Die Pflicht des Mieters zum Abschluss einer Feuerversicherung führe auch nicht zu einer konkludenten Haftungsbeschränkung der Beklagten auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Die BGH-Rechtsprechung zur Haftungsprivilegierung des Mieters sei nicht auf den vorliegenden Fall übertragbar. Die Beklagte hafte außerdem gemäß § 536 a BGB, wozu sie, die Klägerin, ausreichend vorgetragen habe.

Die Beklagte und die Streithelferin wiederholen und vertiefen ihren bisherigen Vortrag und verteidigen das erstinstanzliche Urteil.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung hat zunächst insoweit Erfolg, als die Haftung der Beklagten dem Grunde nach festzustellen ist. Der Versicherungsnehmer der Klägerin hat wegen des Brandes vom 20.1.2007 gegen die Beklagte dem Grunde nach Anspruch auf Schadenersatz gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, 278 BGB, der auf die Klägerin nach § 67 VVG a. F. übergegangen ist.

Die Entscheidung über die Haftungshöhe bleibt dem Schlussurteil vorbehalten, da zwischen den Parteien streitig ist, wie hoch der Schaden des Versicherungsnehmers der Klägerin ist und in welchem Umfang die Schadenersatzansprüche des Versicherungsnehmers auf die Klägerin übergegangen sind.

Die Streithelferin der Beklagten hat gegen § 14 Abs. 2 Garagenverordnung BadenWürttemberg (GaragenVO BW) verstoßen, und der durch die Brandstiftung verursachte Schaden ist vom Schutzbereich der Regelung umfasst. Der Verstoß ist der Beklagten im Verhältnis zu ihrem Mieter, dem Versicherungsnehmer der Klägerin, zuzurechnen (s. unter 1.). Eine konkludente Beschränkung der Haftung der Beklagten gegenüber ihrem Mieter auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten ergibt sich weder aus der Auslegung des Mietvertrags noch aus der des Versicherungsvertrags (s. unter 2.).

1.

a) Die Streithelferin hat gegen § 14 Abs. 2 GaragenVO BW verstoßen, indem sie in der Garage des Anwesens am 18.1.2007 Styroporplatten für anstehende Dacharbeiten abgestellt hat. Nach der genannten Vorschrift ist die Aufbewahrung brennbarer Stoffe in Mittel- und Großgaragen nur zulässig, wenn sie zum Fahrzeugzubehör zählen

oder der Unterbringung von Fahrzeugzubehör dienen. Die Garage im Gebäude der Beklagten hat unstreitig eine Größe von über 100 qm und fällt daher unter die Definition der Mittel- bzw. Großgarage nach § 1 Abs. 8 Nr. 2 bzw. 3 der Verordnung. Styropor ist ein brennbarer Stoff, wie schon die erfolgte Brandstiftung belegt. Dass es möglicherweise schwer entflammbar ist, ist unerheblich, sowohl nach dem Wortlaut von § 14 Abs. 2, der allein auf die Brennbarkeit abstellt, als auch nach dem Zweck der Regelung, die Brandgefahr in Garagen zu verringern. Welche konkrete Menge Styropor sich in der Garage befand, kann dahinstehen; die Menge war jedenfalls ausreichend, um den Brand zu verursachen. Die Platten waren in der Garage „aufbewahrt“ i. S. der genannten Vorschrift, denn sie waren nicht nur für wenige Stunden abgestellt worden, sondern lagerten dort vor dem Brand am Abend des 20.1.2007 schon seit einigen Tagen. Im Hinblick auf den Schutzzweck der Vorschrift genügt ein über eine kurze Zeit von einigen Stunden hinausgehendes Abstellen brennbarer Stoffe.

b) Der durch vorsätzliche Brandstiftung an den Styroporplatten verursachte Brand in der Garage ist - entgegen der Annahme des erstinstanzlichen Urteils - vom Schutzzweck der Regelung in § 14 Abs. 2 GaragenVO BW umfasst. Sinn der Regelung ist es, die Gefahr eines Brandes in einer Garage möglichst gering zu halten. Die typische Brandgefahr in einer Garage resultiert, entgegen den Ausführungen des Landgerichts, nicht nur aus dem Betrieb von Verbrennungsmotoren. In einer Garage werden Fahrzeuge nämlich nicht nur gefahren, sondern vor allem abgestellt, und die geparkten Fahrzeuge können, etwa wegen des Benzins, der Reifen oder der Lackierung, einem Feuer Nahrung geben. Außerdem sind Garagen in der Regel nicht gut einsehbar und übersehbar und nicht stark besucht, weshalb die Gefahr besteht, dass ein Feuer länger unentdeckt bleibt. Der bestimmungsgemäße Gebrauch einer Garage bringt daher schon an sich eine gewisse Brandgefahr mit sich. Das Verbot, brennbare Stoffe, die mit der Fahrzeugnutzung nichts zu tun haben, in einer Mitteloder Großgarage aufzubewahren, soll verhindern, dass es zu einer unnötigen Steigerung dieser Brandgefahr kommt. Für die Realisierung dieser gesteigerten Brandgefahr ist es dann unerheblich, ob zuerst ein Fahrzeug gebrannt hat, oder zuerst das Styropor. Dass sich vorliegend eine garagenspezifische Brandgefahr realisiert hat, ergibt

sich deutlich aus den vom Klägervorteiler in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht vorgelegten Fotos der Polizei, auf denen erkennbar ist, dass in der Garage mehrere Fahrzeuge gebrannt haben.

c) Der Zurechnungszusammenhang ist auch nicht deshalb unterbrochen, weil ein vorsätzliches Verhalten eines Dritten dazwischengetreten ist. Die Möglichkeit, dass ein Brandstifter brennbares Material in einer Garage anzündet und daraufhin dort mehrere Fahrzeuge in Brand geraten, ist nicht so entfernt liegend, als dass er nicht nach der Erfahrung des täglichen Lebens in Betracht gezogen werden könnte (für den Fall der Brandstiftung an Baumaterial auf einem Grundstück OLG Hamm ZfBR 2001, 115 f.). Der pauschale Einwand der Streithelferin, mit Derartigem sei in einer Kleinstadt wie V.-S. nicht zu rechnen, greift nicht. Brandstiftung ist nach der allgemeinen Erfahrung nicht auf Großstädte beschränkt.

d) Das Verschulden der Streithelferin ist der Beklagten über § 278 BGB zuzurechnen. Die Zurechnung erstreckt sich auch auf die Verletzung vertraglicher Neben- und Schutzpflichten (BGHZ 95, 179; Palandt-Grüneberg, 71. Aufl. 2012, § 278 Rn. 18 m. w. N.). Die Beklagte ist als Vermieterin verpflichtet, Verhalten, das den Mieter schädigen kann, zu unterlassen. Hierzu gehört auch die Einhaltung von Vorschriften, die der Gefahrenabwehr dienen, und zu denen § 14 Abs. 2 GaragenVO gehört. Die Streithelferin der Beklagten war in diesem Pflichtenkreis der Beklagten tätig und ist deshalb insoweit Erfüllungsgehilfe der Beklagten im Sinne von § 278 BGB.

Das Verschulden des Erfüllungsgehilfen wird vermutet, § 280 Abs. 1 S. 2 BGB (vgl. BGH NJW 1987, 1938).

2.

Die Beurteilung des Landgerichts, aus der Regelung in § 9 Nr. 11 des Mietvertrags zwischen der Beklagten und dem Versicherungsnehmer der Klägerin - wonach der Mieter verpflichtet ist, verschiedene Versicherungen, u. a. eine Feuerversicherung abzuschließen - ergebe sich, dass die Haftung der Beklagten gegenüber ihrem Mieter auf Fälle grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt ist, trifft nicht zu.

Das Landgericht hat sich bei seiner Auslegung des Mietvertrags und der Annahme einer konkludenten Haftungsbeschränkung an der Rechtsprechung zum konkludenten Regressverzicht des Gebäudeversicherers des Vermieters zugunsten des Gebäudemieters orientiert (BGHZ 145, 393; Blank/Börstinghaus, 3. Aufl. 2008, § 538 Rn. 12 ff.). Nach dieser Rechtsprechung ist ein Gebäudeversicherungsvertrag - z. B. gegen Feuerschäden - ergänzend dahin auszulegen, dass der Versicherer konkludent auf den Regress zulasten des Mieters bei von diesem einfach fahrlässig verursachten Schäden verzichtet, weil der Vermieter eines versicherten Gebäudes ein für den Versicherer erkennbares, berechtigtes Interesse hat, dass das Mietverhältnis unbelastet bleibt, was nicht der Fall ist, wenn der Vermieter den Versicherer bei einem Regress gegen den Mieter unterstützen würde; ferner hat der Mieter eines versicherten Gebäudes die berechnete Erwartung, bei einem gegen Brand versicherten Gebäude nicht in Anspruch genommen zu werden, zumal er die Versicherungsprämien anteilig als Nebenkosten zu zahlen hat.

Diese Rechtsprechung ist auf den vorliegenden, umgekehrten Fall, in dem die Feuerversicherung des Mieters den Vermieter aufgrund übergegangenen Rechts in Anspruch nehmen will, nicht übertragbar.

Ein Haftungsbeschränkung durch Auslegung des Versicherungsvertrags zwischen der Klägerin und dem Mieter der Beklagten scheidet aus. Es gibt keinen anerkanntenswerten Grundsatz dahin, den Vermieter für von ihm fahrlässig verursachte Schäden vom Regress einer Sachversicherung seines Mieters freizustellen (BGH NJW 2006, 3714 f., Urteilsgründe Rn. 7 a. E., zit. n. juris). Soweit sich ein Vertrauen der Beklagten, nicht in Anspruch genommen zu werden, auf § 9 Nr. 11 des Mietvertrags stützt, ist dieses bereits deshalb nicht schutzwürdig, weil sich die Beklagte an den zu zahlenden Prämien nicht

beteiligt, und unbeachtlich, weil der Inhalt des Mietvertrags der Klägerin nicht bekannt sein muss und sie ihn nicht in ihre Risikoprüfung mit einbeziehen kann.

Ebenso scheidet eine entsprechende ergänzende Auslegung des Mietvertrags, wie sie das Landgericht vorgenommen hat, aus. Die Verpflichtung des Versicherungsnehmers der Klägerin nach § 9 Nr. 11 des Mietvertrags, eine Feuerversicherung (und weitere Versicherungen wie Einbruch-, Diebstahl-, Leitungswasser-, Glas- und Haftpflichtversicherungen) abzuschließen, beruht nicht auf einem Interesse des Vermieters, dass der Mieter für den Fall einer Schädigung durch den Vermieter abgesichert ist und seine -des Vermieters - Haftung wegen einfacher Fahrlässigkeit ausgeschlossen ist. Der Vermieter kann das Risiko, vom Mieter wegen Schäden in Anspruch genommen zu werden, wie andere mit dem Gebäude in Zusammenhang stehende Haftungsrisiken, bereits mit einer Haftpflichtversicherung abdecken. Die Regelung in § 9 Nr. 11 des Mietvertrags erklärt sich demgegenüber aus dem Interesse der Beklagten, sich selbst gegen das Insolvenzrisiko ihres Mieters abzusichern, entweder für vom Mieter zu vertretende oder für diesen treffende, existenzgefährdende Schäden.

Außerdem würde die vom Landgericht vorgenommene Auslegung des Mietvertrags entgegen der im Urteil vertretenen Ansicht eine Regelung zulasten der Klägerin darstellen, weil so die Eintrittspflicht des Vermieters für fahrlässig verursachte Schäden des Mieters auf die Versicherung des Mieters abgewälzt würde. Hierdurch würde die Sachversicherung letztlich zu einer Haftpflichtversicherung umfunktioniert (so BGH ZMR 1991, 168 ff. gegen die ergänzende Auslegung des Mietvertrags für einen vom Mieter verursachten Leitungswasserschaden bei Umlage der Versicherungsbeiträge für die Leitungswasserversicherung auf den Mieter; ablehnend auch OLG Hamm, OLGR 1994, 241 ff.).

Schließlich ergeben sich aus dem Mietvertrag vorliegend keine weiteren Anhaltspunkte dafür, dass der Versicherungsnehmer der Klägerin auf Ansprüche gegen die Beklagte wegen einfacher Fahrlässigkeit verzichten wollte. Die Frage der Begrenzung der Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter wird nur an anderer Stelle des Vertragstextes, in § 5 Nr. 3 für den Fall der Mängelhaftung, ausdrücklich geregelt, so dass das Schweigen des Vertrags zu diesem Punkt in § 9 gegen eine konkludente Haftungsbegrenzung spricht.

3.

Ob die Beklagte dem Versicherungsnehmer der Klägerin außerdem nach § 536 a BGB wegen Mängeln der Mietsache - nämlich Ritzen zwischen der Decke der Garage und den Gewerberäumen - ersatzpflichtig ist, kann dahinstehen, nachdem sich der Anspruch der Klägerin bereits aus anderen rechtlichen Gesichtspunkten ergibt.

4.

Die Revision gegen das Urteil wird gemäß § 543 Abs. 2 ZPO zugelassen, weil die entscheidungserheblichen Rechtsfragen über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung haben. Insbesondere war die Frage, wann ein Regressverzicht des Versicherers des Mieters zugunsten des Vermieters in Betracht kommt, bislang nicht Gegenstand einer höchstrichterlichen Entscheidung.